

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>RUBRIK</u>	<u>SID</u>
§ 1. Företagsnamn.	1
§ 2. Verksamhet.	1
§ 3. Säte.	1
§ 4. Upplåtelse och överlåtelse av lägenhet...1	
§ 5. Medlemskap.	2
§ 6. Bostadsrätts andelsvärde: Grundavgift....2	
§ 7. Årsavgift.	3
§ 8. Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.....	3
§ 9. Andra avgifter.	3
§ 10. För det fall rätten att bestämma er- sättning för en bostadsrätt vid över- låtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen.	4
§ 11. Styrelse.	4
§ 12. Revisorer.	5
§ 13. Räkenskapsår.	5
§ 14. Årsredovisning.	5
§ 15. Vinst och förlust.	5
§ 16. Ordinarie föreningsstämma.	5
§ 17. Kallelse till föreningsstämma.	5
§ 18. Ärenden på föreningsstämma.	6
§ 19. Protokoll från föreningsstämma.	6
§ 20. Medlems röst.	6
§ 21. Bostadsrättshavarens ansvar.	7
§ 22. Förändring i lägenhet.	7
§ 23. Reparationsfonder.	8
§ 24. Information och meddelanden.	8
§ 25. Upplösning.	8
§ 26. Övrigt.	8

Stadgar för BRF Hantverkaren i Söderhamn

§ 1. Företagsnamn

Föreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Hantverkaren.

§ 2. Verksamhet

Föreningen, vars företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Hantverkaren, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fast egendom inom Söderhamns kommun samt att i egendomen åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägenheter utan begränsning i tiden.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem benämns bostadsrätt.

Medlem, som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare. Medlems bostadsrätt avser den bostad eller den lägenhet med tillhörande utrymmen och utrustning - nedan fortsättningsvis kallad enbart lägenhet - som anges i upplåtelseavtal.

Det finns av styrelsen upprättad och av länsstyrelsen i Gävleborgs län godkända ekonomiska planer dels för fastigheten Melonen 11, dels för fastigheten Järpen 9. De ekonomiska planerna redovisar varje lägenhets grundavgift.

Bolagsverket har övertagit länsstyrelsens uppgift.

§ 3. Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Söderhamns kommun, Gävleborgs län.

§ 4. Upplåtelse och överlåtelse av lägenhet

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, och i upplåtelsehandlingen skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelse avser samt de belopp som skall betalas som grundavgift och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om upplåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är upplåtelsen ogiltig.

Alla försäljningar av bostadsrätten efter upplåtelse benämns i dessa stadgar för överlåtelser.

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet, utvisande att överlåtelsen skett, skall inom en månad från överlåtelседagen insändas till föreningen. Om överlåtelсеavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelसेn ogiltig.

Föreningen skall därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels huruvida överlåtare avförts som bostadsrättshavare, dels huruvida förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen, samt att noteringar härom gjorts i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens medgivande hyra ut sin bostadsrätt i andra hand till annan person.

Skapat 4/2-2020.
Senast ändrad 29/7-2020

2 (8)

Om styrelsen har godkänt andrahandsuthyrningen samt dess period skall en kopia av andrahandsavtalet skickas till styrelsen.

Styrelsen åligger att föra lägenhetsförteckning över föreningens lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Medlem skall erhålla utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande av honom innehavd lägenhet.

§ 5. Medlemskap

Föreningens medlemmar utgörs av fysiska personer som efter ansökan har antagits av styrelsen som medlemmar.

För att pröva frågan om medlemskap kan föreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

Föreningen tillåter inte juridiska personer om inte gällande lagar anger annat som styrelsen prövar.

När en bostadsrätt har överlåtit från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Om det kan antas att förvärvare inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har styrelsen i enlighet med föreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

För varje bostadsrätt må inte utan att särskilda skäl föreligger och nackdel inte vållas föreningen beviljas flera än två medlemskap.

Ansökan om medlemskap i föreningen skall ske skriftligen och vara försedd med sökandes bevitnade namnunderskrifter. Av ansökan skall framgå om det sökta medlemskapet anknyter till bestämd bostadsrätt. Den som förvärvar bostadsrätt skall styrka förvärvet.

Skall bostadsrätt företrädas av fler än en medlem skall ansökan innehålla uppgift om vem föreningen i första hand kan vända sig till i ärenden rörande bostadsrätten.

En anmälan om utträde ur föreningen skall göras skriftligen och att handlingen skall vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Frågan om uteslutning av medlem prövas av styrelsen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Styrelsen åligger att föra medlemsförteckning över föreningens medlemmar.

§ 6. Bostadsrätts andelsvärde: Grundavgift

Varje bostadsrättslägenhets andelsvärde i förhållande till andra bostadsrättslägenheter i varje fastighet bestäms av den för varje lägenhet fastställda grundavgiften.

Grundavgift ska utvisa varje lägenhets relativa nyttjandevärde i förhållande till andra lägenheter, beräknat vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Ändringar av grundavgift alltid skall beslutas av föreningsstämma. Om andelstalet ska ändras och det gör att även det inbördes förhållandet mellan andelstalen påverkas måste det beslutas av föreningsstämman. Föreningsstämmans beslut blir giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande, röstar ja.

Skapat 4/2-2020.
Senast ändrad 29/7-2020

3 (8)

Styrelsen får besluta att ändra andelstalet om de inbördes förhållanden inte påverkas.

Medlem i föreningen ska för bostadsrätt till föreningen erlägga grundavgift.

Årsavgift, avsättning till fond för inre reparationsfond samt andel i vinst eller behållna tillgångar skall beräknas enligt grundavgiften för varje bostadsrätt.

§ 7. Årsavgift

Medlem i föreningen ska för bostadsrätt till föreningen erlägga årsavgift.

Styrelsen fastställer årsavgiften för varje lägenhet.

Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgifterna skall tillsammans motsvara den del av föreningens utgifter för räntor, amorteringar, fastigheternas drift samt avsättning till fonder, som inte täcks i annan form.

Årsavgiften skall för varje lägenhet vara fördelad per månad. På varje månad fallande del av årsavgift ska betalas i förskott.

Styrelsen kan med bostadsrättshavarens medgivande besluta att årsavgift ska fördelas per kvartal eller annan tid och erläggas vid annan tidpunkt än i förskott.

Årsavgifterna ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

För annan lägenhet än bostad kan styrelsen vidta skäliga tilläggsdebitering om kostnaderna för vatten, elkraft, sophämtning eller annan tjänst åt lägenheten inte får täckning i årsavgiften enligt den fördelningsgrund som grundavgifterna utgör.

§ 8. Grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa att det finns medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Dessutom ska styrelsen varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 9. Andra avgifter.

Föreningen kan ta ut:

- upplåtelseavgift
- överlåtelseavgift
- pantsättningsavgift
- avgift för andrahandsupplåtelse.

Medlem i föreningen ska för bostadsrätt till föreningen erlägga upplåtelseavgift. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när bostadsrätten upplåts första gången. Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av köparen för arbete när en bostadsrätt övergår till någon annan. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften bestäms av styrelsen.

Föreningen får ta ut en pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren för arbete vid pantsättning av en bostadsrätt. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 1 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Avgiften bestäms av styrelsen.

En avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften ska för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts i andra hand under en del av ett år, beräknas avgiften efter det antal månader som lägenheten är uthyrd. Uthyrning under del av en månad räknas som en hel månad. Avgiften betalas av den bostadsrättshavare som hyr ut lägenheten.

Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska göra med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§ 10. För det fall rätten att bestämma ersättning för en bostadsrätt vid överlåtelse ska vara inskränkt, grunderna för beräkning av ersättningen.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller istället det pris som anges i köpehandlingen.

Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 11. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med lägst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma samt att föreningsstämman kan utse ordförande.

Föreningsstämman beslutar om vilken redovisningsfirma som ska sköta bokföringen om inte kassör väljs.

Styrelsen eller styrelseledamot får inte utse styrelseledamöter eller styrelsesuppleanter.

Styrelseledamot eller suppleant skall vara medlem i föreningen. Make eller sambo till bostadsrättshavaren kan vara styrelseledamot eller suppleant för styrelseledamot, även om maken eller sambon inte är medlem i föreningen.

Mandatperioden är två år. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter kan väljas om.

Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman skall mandattiden för hälften eller vid udda tal närmast högre antal vara ett år.

Styrelsen konstituerar sig själv och utser inom sig ordförande om inte föreningsstämman har beslutat, sekreterare, och kontaktpersoner (ersatt vicevärd med kontaktpersoner).

Till styrelsesammanträde, som skall utlysas av ordföranden så ofta denne finner erforderligt eller annan styrelseledamot eller styrelsesuppleant så begär, skall skriftligen kallas samtliga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter. Styrelsen är beslutsför när mera än halva antalet styrelseledamöter eller styrelsesuppleanter för dessa är närvarande.

Skapat 4/2-2020.
Senast ändrad 29/7-2020

5 (8)

Varje styrelsemöte skall skriftligen protokollföras i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar. Om styrelsebeslut sker via telefoni, sms, eller e-mail skall beslutet tas med i nästkommande styrelseprotokoll.

Styrelsen kan skicka kallelser och annan information elektronisk för styrelsearbetet.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens ledamöter, som styrelsen därtill bemyndigar.

Styrelsen äger inte utan bemyndigande av föreningsstämma avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt, uttaga pantbrev i egendomen, belåna pantbrev eller bedriva eller väsentligt ombygga egendomen.

Styrelsen ska ha sitt säte i Söderhamns kommun, Gävleborgs län.

§ 12. Revisorer

För granskning av föreningens årsredovisning och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning väljs en till två revisorer med noll till två revisorssuppleanter av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 13. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår med start första januari till och med sista december.

§ 14. Årsredovisning

Styrelsen ska lämna årsredovisningen till revisorerna senast sex veckor före den ordinarie föreningsstämman. Årsredovisningen ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse samt skall innehålla styrelsens förslag till beslut angående föreningens vinst eller förlust för räkenskapsåret.

Revisorerna åligger att återställa redovisningshandlingarna jämte revisionsberättelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

§ 15. Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som uppstår ska balanseras i ny räkning.

§ 16. Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång.

§ 17. Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelsen ska innehålla de ärenden som ska förekomma på stämman. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom föreningens anslagstavlor i fastigheternas trappuppgångar.

Styrelsen skall i samband med kallelsen inför ordinarie föreningsstämma fråga medlem om den vill ha kopia av årsredovisningen.

Medlem skall skriftligen anmäla ärenden till styrelsen som medlemmen vill ska behandlas av ordinarie årsstämma senast 15 april varje år.

§ 18. Ärenden på föreningsstämma.

På den ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare.
5. Val av två justerare och rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisorns berättelse.
11. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
17. Tillsättande av valberedning.
18. Ärenden som styrelsen upptagit i kallelsen för beslut eller som medlem anmält enligt 17 § fjärde stycket.
19. Stämmans avslutade.

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 och 19, ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

§ 19. Protokoll från föreningsstämma

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

§ 20. Medlems röst

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Om en medlem har flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

En medlems rätt på föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från att den utfärdades. Ett ombud får högst företräda två medlemmar.

En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast dessa får vara biträde eller ombud:

- en annan medlem
- medlemmens make
- registrerad partner
- sambo
- föräldrar

- syskon
- barn.

§ 21. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten till det inre i gott skick.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.
- eldstäder och spisar, kyl- och frysskåp, elektriska ledningar från och med mätaren, vatten- och avloppsledningar inom lägenheten - stamledningar dock undantagna - ringledningar samt sanitetsporlin.
- anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även tillhörande övriga utrymmen och mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen ansvarar i övrigt för husets underhåll.

Bostadsrättshavaren ansvarar för målning av

- innersidor av fönstrens bågar och karmar
- radiatorer
- vattenarmaturer
- de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte för

- målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster
- reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren ansvarar endast för reparationer på grund av brand, vattenledningsskada och ohyra om skadan uppkommit genom

- eget vållande
- vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hushållet eller av den som gästar hushållet, eller av någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning, om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

Bostadsrättsföreningen får utföra underhållsåtgärder som bostadsrättshavaren ansvarar för. Beslut om detta ska fattas på en föreningsstämma. Åtgärderna får endast utföras i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus.

§ 22. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd göra

- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet eller vatten
- annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om förändringen inte är till skada eller nackdel för föreningen.

§ 23. Reparationsfonder

Inom föreningen skall bildas bostadsrättshavarens reparationsfond och föreningens reparationsfond

A) Bostadsrättshavarens reparationsfond

Fonden bildas genom årliga avsättningar uppgående till minst 10 procent av varje lägenhets grundavgift för fastigheten Melonen 11 och minst 2,5 procent av varje lägenhets grundavgift till fonden för fastigheten Järpen 9 intill det avsättningen för varje lägenhet uppgår till 10 gånger grundavgiften i respektive fastigheter.

Nedgår avsättningen för viss lägenhet under det sålunda bestämda beloppet skall avsättningen återupptas. På fonden inestående medel disponeras av bostadsrättshavarens för reparation, underhåll och förbättring av lägenheten. Utbetalning ur varje lägenhets fond beslutas av styrelsen efter granskning av utfört arbete och med fri prövningsrätt för styrelsen.

För varje lägenhet skall särskild avräkning föras över avsättningar till och uttag ur fonden.

B) Föreningens reparationsfond

Fonden bildas genom årliga avsättningar uppgående till minst 10 procent av lägenheternas sammanlagda grundavgifter för fastigheten Melonen 11 och minst 2,5 procent av av lägenheternas sammanlagda grundavgifter för fastigheten Järpen 9 intill dess fonden uppgår till grundavgifternas sammanlagda belopp för respektive fastigheter.

Till fonden må ock, enligt beslut av föreningsstämma, föras vinstmedel, även om fonden därigenom skulle överstiga grundavgifternas belopp.

Medel ur fonden får efter styrelsens beprövande användas till bestridande av kostnader för reparationer som inte skall betalas av bostadsrättshavarna, extraordinära utgifter samt hyresförluster. Annan användning av fonden beslutas av föreningsstämma.

Nedgår fonden under ovan angivet värde och fylles inte bristen med vinstmedel skall avsättningarna återupptas.

§ 24. Information och meddelanden

Annan information än kallelse till föreningsstämma sker genom anslag på anslagstavlor i fastigheternas trappuppgångar.

Skall enligt dessa stadgar eller bestämmelser i Bostadsrättslagen meddelanden eller uppmaning lämnas av föreningen till medlem, bostadsrättshavaren eller innehavare av lägenheten eller av dylik person till föreningen, skall föreningen, medlem, bostadsrättshavare eller innehavare av lägenheten anses ha fullgjort vad som ankommer på meddelanden om meddelandet eller uppmaningen avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

§ 25. Upplösning

Om föreningen upplöses ska eventuella tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 26. Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.